



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 003/11

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:

Hüttig, Michael

Datum:

26.01.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

10.02.2011
16.02.2011

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Mehrgenerationenhaus Grünbühl-Sonnenberg, Weichselstraße 10
1. Baubeschluss
2. Vergabebeschlüsse erstes Ausschreibungspaket
3. Zuschüsse
4. Kosten / Finanzierung

Bezug:

Vorl. Nr. 538/08 – Raumkonzeption
Vorl. Nr. 023/09 – Durchführung einer Mehrfachbeauftragung
Vorl. Nr. 257/09 – Grundsatzbeschluss und Vergabe von Planungsleistungen
Vorl. Nr. 448/10 – INKAS, Stand 30.09.2010

Anlagen:

Anlage 1 – Kostenübersicht
Anlage 2 – Darstellung finanzieller Auswirkungen/Folgekosten
Anlage 3 – aktuelle Planung (Lageplan, Grundriss, Schnitte, Ansichten)

Beschlussvorschlag:

1. Baubeschluss

Dem Bau des Mehrgenerationenhauses Grünbühl-Sonnenberg, Weichselstraße 10, mit Gesamtkosten (Kostengruppen 200, 300, 400 und 700) in Höhe von 3,1 Mio. EUR (vgl. Anlage 1 – Kostenübersicht) wird auf Grundlage der am 09.12.2008 im Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales beschlossenen Raumkonzeption (Vorlage 538/08) und des Grundsatzbeschlusses vom 22.07.2009 zugestimmt.

Der Gemeinderat nimmt die zukünftigen Folgekosten zur Kenntnis (vgl. Anlage 2 – Darstellung finanzieller Auswirkungen/Folgekosten).

2. Vergabebeschlüsse 1. Ausschreibungspaket

Folgenden Vergaben von Bauarbeiten für den Neubau des Mehrgenerationenhauses Grünbühl-Sonnenberg wird zugestimmt (in den Vergabesummen sind ca. 5 % für Unvorhergesehenes enthalten).

	Gewerk	Firma	Vergabesumme inkl. 19 % MwSt.
2.1	Rohbauarbeiten	H+B Haag GmbH Hertichstraße 46 71229 Leonberg	678.000,-
2.2	Fenster- /Sonnenschutzarbeiten	Zahner und Söhne GmbH Austraße 109 74076 Heilbronn	278.000,-
2.3	Dachabdichtungsarbeiten	REFA Dachbau GmbH Planckstraße 10 71691 Freiberg	142.000,-
2.4	Lüftungsanlage inkl. MSR- Technik	KWK – Kälte Wärme Klima Im Brühl 76 74348 Lauffen am Neckar	218.000,-
2.5	Sanitärarbeiten	Schmid GmbH Marbacher Weg 76 74321 Bietigheim-Bissingen	138.000,-
2.6	Elektroarbeiten – Stark-/Schwachstrom	Schlagenhauf GmbH Ludwig-Lutz-Straße 8 73749 Ellwangen	158.000,-

Die Gewerke Heizungsanlage, Küche (Aufwärmküche), Blitzschutzanlage und Aufzug werden in der Zuständigkeit der Verwaltung vergeben.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die noch ausstehenden Vergaben (2. Ausschreibungspaket) in der Zuständigkeit des Ausschusses Bauen, Technik, Umwelt zu beschließen.

Sachverhalt/Begründung:

Zu 1. Baubeschluss

Am 22.07.2009 erfolgte der Grundsatzbeschluss zur Planung des Mehrgenerationenhauses Grünbühl-Sonnenberg (Vorlage Nr. 257/09).

Der Bauantrag wurde im März 2010 beim Bürgerbüro Bauen eingereicht. Die Baugenehmigung wurde am 19.07.2010 erteilt.

Der Baubeginn ist für Mitte März 2011 geplant. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Sommer 2012 vorgesehen. Die Kindertageseinrichtung soll im September 2012 in Betrieb gehen.

Zu 2. Vergabebeschlüsse 1. Ausschreibungspaket

Wie bereits im INKAS-Bericht, Stand 30.09.2010, dokumentiert, liegt die Kostenberechnung mit ca. 2,95 Mio. EUR oberhalb der Summe zum Grundsatzbeschluss von 2,75 Mio. EUR.

Im Rahmen der Ausführungsplanung wurden Einsparpotentiale umgesetzt (Reduktion der Geschossfläche um ca. 70 m², Optimierung der Fensterformate, Vereinfachung der Fassadenmaterialität). Die Ergebnisse wurden in den Leistungsverzeichnissen berücksichtigt. Durch den konjunkturell bedingten Anstieg der Baukosten wurden die Einsparungen zum Großteil wieder egalisiert.

Am 30.10.2010 wurden die Leistungen zum ersten Ausschreibungspaket öffentlich in der Stuttgarter Zeitung und der Ludwigsburger Kreiszeitung ausgeschrieben. Die Submission fand am 24.11.2010 statt.

Für die Gewerke Fenster- und Sonnenschutzarbeiten, Heizungsanlage, Lüftungsanlage und Sanitärarbeiten musste nach der Submission die Ausschreibung aufgehoben werden. Es erfolgte eine erneute Ausschreibung in Form der freihändigen Vergabe.

Die Ergebnisse des 1. Ausschreibungspaketes liegen, unter Berücksichtigung von ca. 5% für Unvorhergesehenes je Gewerk, knapp oberhalb der Kostenberechnung.

2.1 Rohbauarbeiten:

Die Angebotsunterlagen wurden von 13 Firmen angefordert. Zur Submission am 24.11.2010 lagen 10 Angebote vor. Alle 10 Angebote sind gültig.

Geprüfte Angebotssumme inkl. 19 % MwSt.:

1. Fa. H+B Haag GmbH, Leonberg	644.990,47 EUR	100,0 %
2. Fa. Berthold Kuhnle, Waiblingen	674.717,15 EUR	104,6 %
3. Fa. Karl Wildermuth GmbH, Bietigheim-Bissingen	675.784,71 EUR	104,8 %
4. Fa. Pfirmann GmbH+Co. KG, Pforzheim	705.048,13 EUR	109,3 %
5. Fa. Gottlob Brodbeck, Metzingen	711.485,20 EUR	110,3 %
6. Fa. Gustav Buch&Sohn, Bad Wimpfen	723.128,25 EUR	112,1 %
7. Fa. A. Amos GmbH, Brackenheim	744.188,61 EUR	115,4 %
8. Fa. Walter Schmidt GmbH, Freiberg	764.849,16 EUR	118,6 %
9. Fa. Wilhelm Keller, Denkendorf	774.820,72 EUR	120,1 %
10. Fa. Gustav Schüle, Pleidelsheim	804.032,46 EUR	124,7 %

Die Firma H+B Haag hat das annehmbarste Angebot eingereicht und wird zur Beauftragung vorgeschlagen.

2.2 Fenster-/Sonnenschutzarbeiten:

Die Angebotsunterlagen wurden von 5 Firmen angefordert. Zur Submission am 24.11.2010 lagen 3 Angebote vor. Auf Grund starker Budgetüberschreitungen wurde die Ausschreibung aufgehoben.

Für das weitere Verfahren wurde die Leistungsbeschreibung bezüglich technischer Standards optimiert. In Form einer freihändigen Vergabe wurden die Angebotsunterlagen 8 Firmen zur Verfügung gestellt. Zum Einreichungstermin am 17.01.2011 lag 1 Angebot vor. Das eingereichte Angebot ist gültig und liegt im Rahmen der Kostenberechnung.

Geprüfte Angebotssumme inkl. 19 % MwSt.:

1. Fa. Zahner und Söhne GmbH, Heilbronn	264.045,53 EUR	100,0 %
---	----------------	---------

Die Firma Zahner und Söhne wird zur Beauftragung vorgeschlagen.

2.3 Dachabdichtungsarbeiten:

Die Angebotsunterlagen wurden von 10 Firmen angefordert. Zur Submission am 24.11.2010 lagen 8 Angebote vor. Alle 8 Angebote sind gültig.

Geprüfte Angebotssumme inkl. 19 % MwSt.:

1. Fa. REFA Dachbau GmbH, Freiberg am Neckar	134.607,39 EUR	100,0 %
2. Fa. Salvo Flachdachbau GmbH, Neckarwestheim	139.993,21 EUR	104,0 %
3. Fa. Oskar Blummer, Bietigheim-Bissingen	140.958,05 EUR	104,7 %
4. Fa. Fritz Technologie, Murr	141.787,76 EUR	105,3 %
5. Fa. Rossaro Dachbau GmbH, Aalen	153.317,10 EUR	113,9 %
6. Fa. Peter Gerber GmbH, Bahlingen	153.693,20 EUR	114,2 %
7. Fa. Müller GmbH, Weinstadt	157.255,23 EUR	116,8 %
8. Fa. Holl Flachdachbau, Remseck	164.789,47 EUR	122,4 %

Die Firma REFA Dachbau GmbH hat das annehmbarste Angebot eingereicht und wird zur Beauftragung vorgeschlagen.

2.4 Lüftungsanlage inkl. MSR-Technik:

Die Angebotsunterlagen wurden von 3 Firmen angefordert. Zur Submission am 24.11.2010 lag kein Angebot vor.

In Form einer freihändigen Vergabe wurden die Angebotsunterlagen 3 Firmen zur Verfügung gestellt. Zum Einreichungstermin am 12.01.2011 lagen 3 Angebote vor.
Alle 3 Angebote sind gültig.

Geprüfte Angebotssumme inkl. 19 % MwSt.:

1. Fa. KWK – Kälte Wärme Klima, Lauffen/Neckar	207.431,84 EUR	100,0 %
2. Fa. SLK GmbH, Plüderhausen	233.667,89 EUR	112,6 %
3. Fa. YIT Germany GmbH, Stuttgart	286.071,55 EUR	137,9 %

Die Firma KWK hat das annehmbarste Angebot eingereicht und wird zur Beauftragung vorgeschlagen.

2.5 Sanitärarbeiten:

Die Angebotsunterlagen wurden von 1 Firma angefordert. Zur Submission am 24.11.2010 lag kein Angebot vor.

In Form einer freihändigen Vergabe wurden die Angebotsunterlagen 3 Firmen zur Verfügung gestellt. Zum Einreichungstermin am 12.01.2011 lagen 2 Angebote vor.
Beide Angebote sind gültig.

Geprüfte Angebotssumme inkl. 19 % MwSt.:

1. Fa. Schmid GmbH, Bietigheim-Bissingen	131.347,10 EUR	100,0 %
2. Fa. YIT Germany GmbH, Stuttgart	157.350,56 EUR	119,8 %

Die Firma Schmid GmbH hat das annehmbarste Angebot eingereicht und wird zur Beauftragung vorgeschlagen.

2.6 Elektroarbeiten – Stark-/Schwachstrom:

Die Angebotsunterlagen wurden von 2 Firmen angefordert. Zur Submission am 24.11.2010 lag ein Angebot vor.

Das eingereichte Angebot ist gültig und liegt im Rahmen der Kostenberechnung.

Geprüfte Angebotssumme inkl. 19 % MwSt.:

1. Fa. Schlagenhaut GmbH, Ellwangen	149.832,05 EUR	100,0 %
-------------------------------------	----------------	---------

Die Firma Schlagenhaut wird zur Beauftragung vorgeschlagen.

3. Zuschüsse

Das Projekt wird gefördert durch Mittel aus dem Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“ und dem Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ (Förderung U3-Ausbau).

Um die Investitionskosten für den hohen energetischen Standard mit abdecken zu können, beteiligt sich die Stadt am EU-Projekt MUSIC. Die Förderquote für dieses Projekt, im Rahmen des Programms INTERREG IV Nordwesteuropa, beträgt 50 %.

Zuschuss MUSIC	95.000,- EUR
Zuschuss U3 (Der Förderantrag wird Anfang Februar eingereicht.)	120.000,- EUR
<u>Zuschuss „Soziale Stadt“</u>	<u>403.000,- EUR</u>
Summe der Zuschüsse:	618.000,- EUR

Für das Projekt MUSIC wurde ein Anteil von 190.000,- EUR zur Förderung angemeldet. Bei einer Förderung von 50 % wurden 95.000,-EUR bereits bewilligt. Im weiteren Verlauf des Projektes MUSIC wird geprüft, ob eine Erhöhung des Förderbetrages möglich ist.

Die Mehrkosten des erhöhten energetischen Standards belaufen sich auf ca.:

Lüftungsanlage (ohne innen liegende Räume und Aufwärmküche)	180.000,- EUR
Rohbauarbeiten (Perimeterdämmung)	18.500,- EUR
Fassade, WDVS, Mehrkosten auf d=20 cm	10.000,- EUR
Fenster, Mehrkosten 3-Fachverglasung	8.000,- EUR
Dach, Mehrkosten Dämmung i.M. 20cm	18.000,- EUR
<u>Anschluss an Nahwärmenetz</u>	<u>64.500,- EUR</u>
Zwischensumme	299.000,- EUR
<u>abzügl. bereits bewilligte Zuschüsse MUSIC</u>	<u>- 95.000,- EUR</u>
Summe der Mehrkosten:	204.000,- EUR

Durch den hohen energetischen Standard, insbesondere durch die Dreifachverglasung der Fenster sowie den Einbau einer Lüftungsanlage mit kontrollierter Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung werden jährliche Energieeinsparungen in Höhe von ca. 141 MWh/Jahr erwartet.

Bei der Annahme von 80 EUR/MWh netto (Annahme für Nahwärmepreis) sind dies Einsparungen in Höhe von ca. 13.000 EUR/Jahr (brutto).

Unter Berücksichtigung steigender Energiepreise amortisieren sich die Mehrkosten in einem Zeitraum von ca. 10 – 15 Jahren.

4. Kosten / Finanzierung

Erschließungskosten:

Derzeit liegen die Erschließungskosten bei ca. 90.000,- EUR und teilen sich wie folgt auf:

EnBW ca.	20.000,- EUR
Telekom ca.	500,- EUR
Nahwärme ca.	64.500,- EUR
Wasser ca.	5.000,- EUR
Abwasser	keine zusätzlichen Kosten; Kanäle auf Grundstück im Gewerk Rohbau enthalten

Die Kosten für die Erschließung des Grundstückes sind aus folgenden Gründen gestiegen:

- Die Anschlusskosten für Nahwärme beinhalten anteilig die Kosten für die Nutzung regenerativer Energie (hier: Geothermie) sowie Kosten für die Übergabestation mit Pufferspeicher.
- Für die benötigte elektrische Leistung muss ein neues Kabel aus einer entfernten Trafostation in der Elbestraße verlegt werden.

Kosten:

FiPo: 2.6158.9410.000.1003, genehmigt
Sanierungsgebiet Grünbühl/Sonnenberg/Karlshöhe
Städt. Maßnahmen, Neubau Anteil Familienzentrum 2.067.000,- EUR

FiPo: 2.4640.9400.000.0005, genehmigt
Ausbauprogramm der Krippenplätze
Bauausgaben 683.000,- EUR

Deckung der Mehrkosten durch
Haushaltsreste 2010 der Bauausgaben FB 65 350.000,- EUR

Gesamtkosten inkl. 19 % MwSt. 3.100.000,- EUR

Die aktuellen Baukosten (KG 300 + 400) des Neubaus belaufen sich auf ca. 2,60 Mio. Euro brutto.

Bei der geplanten BGF-Fläche von ca. 1.700 m² ergibt sich ein Wert von ca. 1.530 EUR/m²BGF.

Der Vergleichswert für Kindergärten (nicht unterkellert, mittlerer Standard) liegt bei ca. 1.360 EUR/m²BGF.

Der Vergleichswert für Kindergärten (nicht unterkellert, hoher Standard, z. B. Küchentechnik und Energie) liegt bei ca. 1.550 EUR/m²BGF (BKI-Index, Stand 1. Quartal 2010).

Für die Freianlagen des Mehrgenerationenhauses und den Quartiersplatz ist ein Budget in Höhe von 760.000,- EUR unter der Finanzposition 2.6158.9410.670.1003 im HH 2011 eingestellt. Das Budget für loses Mobiliar in Höhe von 224.000,- EUR wird 2012 benötigt und im HH 2012 beantragt.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Verteiler: FB 14, FB 20, FB 48, FB 65, FB 67, R05